

Schwabach

Ihr Zuhause wartet zu einem Sonderpreis- Charmantes Reiheneckhaus mit zeitgemäßem Flair und Studio!

Número de propiedad: 24431007



www.von-poll.com

PRECIO DE COMPRA: 449.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 129 m² • HABITACIONES: 4 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 136 m²

Número de propiedad: 24431007 - 91126 Schwabach

- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Planos de planta
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 24431007 - 91126 Schwabach

De un vistazo

Número de propiedad	24431007
Superficie habitable	ca. 129 m²
Tipo de techo	Techo a dos aguas
Ocupación a partir de	Previo acuerdo
Habitaciones	4
Dormitorios	3
Baños	2
Año de construcción	1987
Tipo de aparcamiento	1 x Garaje

Precio de compra	449.000 EUR
Casa	Chalet adosado en estilo angular
Comisión	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
Modernización / Rehabilitación	2023
Estado de la propiedad	cuidado
Método de construcción	Sólido
Espacio utilizable	ca. 174 m²
Características	Terraza, WC para invitados, Chimenea, Cocina empotrada, Balcón

Número de propiedad: 24431007 - 91126 Schwabach

Datos energéticos

Tipo de calefacción	Calefacción central
Fuente de energía	PELLET
Certificado energético válido hasta	19.02.2034
Fuente de energía	Pellets

Certificado energético	Certificado de consumo
Consumo de energía final	97.90 kWh/m²a
Clase de eficiencia energética	C

Número de propiedad: 24431007 - 91126 Schwabach

La propiedad



Número de propiedad: 24431007 - 91126 Schwabach

La propiedad



Número de propiedad: 24431007 - 91126 Schwabach

La propiedad



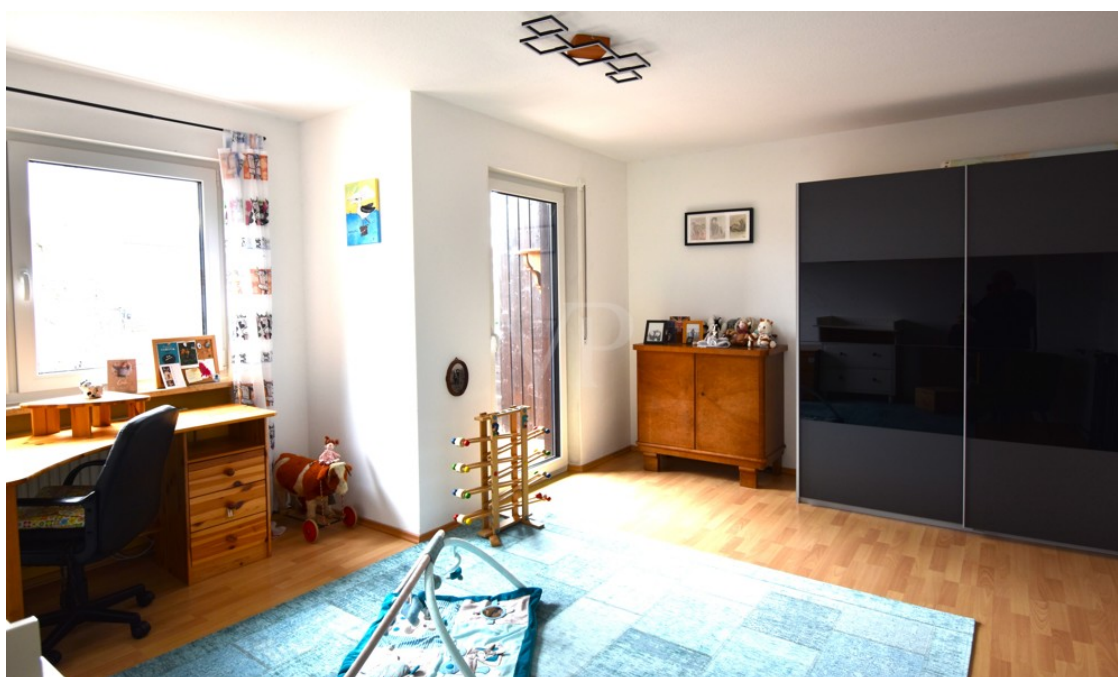
Número de propiedad: 24431007 - 91126 Schwabach

La propiedad



Número de propiedad: 24431007 - 91126 Schwabach

La propiedad



Número de propiedad: 24431007 - 91126 Schwabach

La propiedad



Número de propiedad: 24431007 - 91126 Schwabach

La propiedad



Número de propiedad: 24431007 - 91126 Schwabach

La propiedad



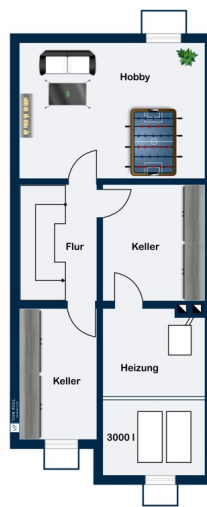
Número de propiedad: 24431007 - 91126 Schwabach

La propiedad



Número de propiedad: 24431007 - 91126 Schwabach

La propiedad



IHNEN GEFÄLLT, WAS SIE SEHEN? ANDEREN AUCH!

SICHERN SIE SICH JETZT EINEN VORSPRUNG MIT VON POLL FINANCE

Unsere Finanzierungsexperten bescheinigen Ihnen Ihren Finanzierungsrahmen. Bestätigen Sie Eigentümern und Maklern Ihre Kaufkraft mit unserem Hypothekenzertifikat und verschaffen Sie sich damit einen Vorsprung gegenüber anderen Kaufinteressenten.

JETZT ZERTIFIKAT ERSTELLEN LASSEN



www.vp-finance.de

Número de propiedad: 24431007 - 91126 Schwabach

La propiedad

FÜR SIE IN DEN BESTEN LAGEN

VP VON POLL
IMMOBILIEN®



VP

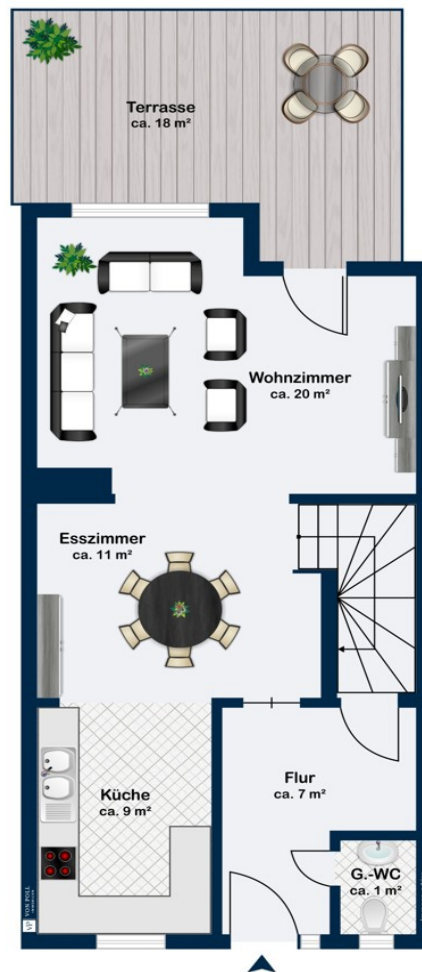
Ionela Harosa
Geschäftsstelleninhaberin

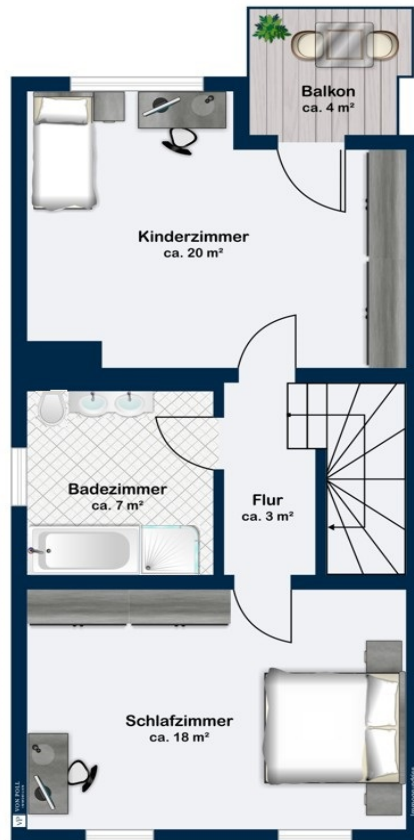
Gern informieren wir Sie persönlich über weitere Details zur Immobilie.
Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin mit uns:
09122 - 88 59 168
Wir freuen uns, von Ihnen zu hören.

www.von-poll.com

Número de propiedad: 24431007 - 91126 Schwabach

Planos de planta







Este plano no está a escala. Los documentos nos fueron entregados por el cliente. Por esta razón, no podemos garantizar la exactitud de la información.

Número de propiedad: 24431007 - 91126 Schwabach

Una primera impresión

Wohnkomfort pur: Reiheneckhaus mit Studio und nachhaltiger Wärmeversorgung! Das zeitgemäß gestaltete Reiheneckhaus, errichtet im Jahr 1987, präsentiert sich in einem vorbildlichen Zustand, der durch eine umfassende Modernisierung im Jahr 2023 noch weiter optimiert wurde. Auf einem Grundstück von etwa 136 m² entfaltet diese Immobilie mit einer Wohnfläche von ca. 129 m² reichlich Platz für anspruchsvolle Familien. Die Innenausstattung umfasst insgesamt vier Zimmer, darunter drei Schlafzimmer (zwei im Obergeschoss + eins im Studiobereich) und zwei Badezimmer, die den Komfort und die Funktionalität dieses Anwesens unterstreichen. Eine reizvolle Kombination aus Balkon und Terrasse bietet eine einladende Atmosphäre, um die Ruhe und Frische der Natur im Freien zu genießen. Das Dachgeschoss wurde geschickt zu einem großzügigen Studio umgestaltet und bietet somit vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Mit ausreichend Platz könnte es als separates Schlafzimmer mit angeschlossenem Büro und einem vollständigen Badezimmer mit Dusche ideal für einen Teenager gestaltet werden. Das Haus überzeugt durch seine moderne Ausstattung, die einen ansprechenden Wohnkomfort bietet. Eine Aluminium-Haustür garantiert Sicherheit, während dreifach verglaste Fenster mit Rolläden und elektrisch betriebenen Rollos für eine ideale Balance aus Lichteinfall und Privatsphäre sorgen. Die Heizungsanlage präsentiert sich als topmodern, äußerst effizient und vollständig automatisiert konzipiert. Sie besteht aus einer hochmodernen Pelletheizung in Kombination mit Solarthermie auf dem Dach, einem effizienten Pufferspeicher sowie einem großzügigen Pellet-Sacksilo, die gemeinsam eine nachhaltige und umweltfreundliche Wärmeversorgung gewährleisten. Sämtliche Fenster sind mit einer 3-fachen Verglasung ausgestattet, was eine energetisch optimale Versorgung sicherstellt. Das Gartenhäuschen im Außenbereich vervollständigt das Anwesen und bietet praktischen Stauraum für Gartengeräte und Fahrräder. Durch den Garten erreicht man unmittelbar die Garage, was einen bequemen Zugang schafft und es erleichtert, Einkäufe mühelos ins Haus zu transportieren. Die Holzfassade wurde neu gestrichen, um die äußere Ästhetik zu pflegen. Zusätzlich wurden sämtliche Türen und Türrahmen erneuert, wodurch ein zeitgemäßes Erscheinungsbild geschaffen wurde. Darüber hinaus wurden alle Wände frisch gestrichen, um eine gepflegte und moderne Atmosphäre im gesamten Haus zu gewährleisten. Die zentrale Lage des Hauses bietet eine ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel und Einkaufsmöglichkeiten, was den Alltag erleichtert. Diese Immobilie ist die ideale Wahl für Familien, die modernen Wohnkomfort und eine nachhaltige Heizungsanlage schätzen. Nutzen Sie die Gelegenheit und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich von diesem attraktiven Angebot persönlich zu überzeugen.

Número de propiedad: 24431007 - 91126 Schwabach

Detalles de los servicios

- Aluminium-Haustür
- alle Fenster EG / 1.Stock / DG 3-Fach verglast incl. Rolläden
- alle Dachschrägenfenster 3-Fach verglast, Klapp-Schwingfenster, incl. Elektrischer Solarbetriebener Rollo und Fliegengitter
- Terrassentür (von aussen und innen abschließbar, 3-Fach Verriegelung) 3-Fach verglast incl. herausnehmbaren Fliegengittern
- Blakontür 3-Fach verglast
- Herausnehmbare Fliegengitter für 6 Fenster
- Vollautomatische Pelletheizung mit Solarthermie auf dem Dach, einem 825Liter Pufferspeicher, einem Feinstaubfilter, und einem 3 Tonnen Pellet-Sacksilo
- Innentüren EG / 1.Stock /DG
- Schiebetür Treppenhaus EG zum 1. OG hinzugefügt
- Holzfassade gestrichen
- Steckdosen und Lichtschalter neu
- Dachbereich komplett ausgebaut-/Studio
- Gartenhäuschen

Número de propiedad: 24431007 - 91126 Schwabach

Todo sobre la ubicación

Schwabach überzeugt durch eine gewachsene, intakte Infrastruktur mit hoher Lebensqualität. Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Nähe. Bildungseinrichtungen in Schwabach und Umgebung genießen einen ausgezeichneten Ruf, vertreten sind hier alle Schulformen mit vielfältiger Ausprägung. Der Kindergarten, die Schulen und das Gymnasium ist in wenigen Minuten zu erreichen. Schwabachs zauberhafte Altstadt mit dem historischen Marktplatz und den zahlreichen Straßencafés lädt zu entspannten Spaziergängen ein. Die wunderschöne Landschaft aus Wäldern, Wiesen in unmittelbarer Nähe, bietet vielfältige Sport- und Freizeitangebote. Wanderer, Naturbegeisterte und Sportler kommen somit auf ihre Kosten. Über die A6 als auch die Bundesstraße B2 gelangt man unter anderem in ca. 20 Minuten nach Nürnberg oder Fürth. Mit der Bahn ist man ebenfalls mobil. Diese braucht vom Schwabacher Bahnhof lediglich zehn Minuten nach Nürnberg. Eine S-Bahn befindet sich in Schwabach-Limbach. Der Nürnberger Flughafen ist ca. 24 km entfernt.

Número de propiedad: 24431007 - 91126 Schwabach

Otros datos

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 19.2.2034. Endenergieverbrauch beträgt 97.90 kwh/(m²*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Pelletheizung. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1987. Die Energieeffizienzklasse ist C. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. PROVISIONSHINWEIS: Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss - eines MIETVERTRAGES keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen. - eines KAUFVERTRAGES die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número de propiedad: 24431007 - 91126 Schwabach

Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Ionela Harosa

Kappadocia 9 Schwabach / Roth

E-Mail: schwabach@von-poll.com

To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH

www.von-poll.com